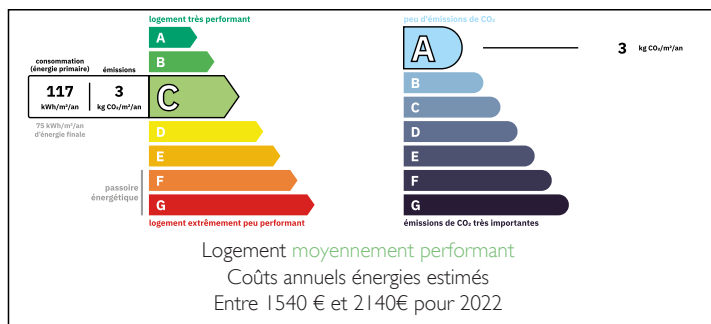


Entre-deux-mers wine estate in Bx sup. red and Bx white, with a 240 m<sup>2</sup> house.



## ENERGY - DPE



## INFORMATION

|             |              |
|-------------|--------------|
| Town:       | Sainte-Gemme |
| Department: | Gironde      |
| Bed:        | 3            |
| Bath:       | 1            |
| Floor:      | 240 m2       |
| Plot Size:  | 180000 m2    |

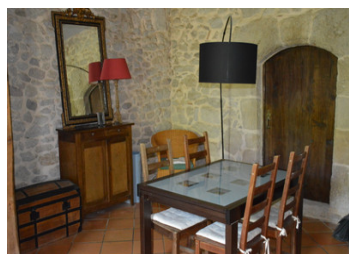
## IN BRIEF

Situé au cœur de l'Entre-deux-Mers, ce domaine viticole biologique certifié représente une opportunité rare d'acquies une exploitation viticole à taille humaine, offrant un excellent équilibre entre activité professionnelle, qualité de vie et potentiel touristique.

Le domaine s'étend actuellement sur environ 6,5 hectares de vignes. Un programme de restructuration est prévu afin de créer une exploitation particulièrement facile à gérer, avec environ 4,55 hectares de vignes productives plantées en Cabernet Franc, Cabernet Sauvignon, Merlot et Sauvignon Blanc. La propriété comprend également 10,97 hectares de prairies et terres agricoles irrigables, 0,65 hectare de bois, ainsi que deux parcelles supplémentaires non attenantes d'environ 1 hectare en totalité. Situé à une altitude d'environ 40 mètres, le domaine offre également des possibilités de diversification, notamment par la

NB. Quoted prices relate to euro transactions. Fluctuations in exchange rates are not the responsibility of the agency or those representing it. The agency and its representatives are not authorised to make or give guarantees relating to the property. These particulars do not form part of any contract but are to be taken as a general representation of the property. Any areas, measurements or distances are approximate. Text, photographs and plans, where applicable, are for guidance only. Leggett and its representatives have not tested services, equipment or facilities and cannot guarantee the same.

Particulars for off-plan purchases are intended as a guide only. Final finishes to the property may vary. Purchasers are advised to engage a solicitor to check the plans and specifications as laid out in their purchase contract with the developer.



## LOCAL TAXES

Taxe foncière: 400 EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Le vignoble bénéficie de plusieurs certifications de qualité, dont l'Agriculture Biologique (AB), Vignobles & Découvertes, Tourisme & Handicap, ainsi que la certification HVE (Haute Valeur Environnementale) jusqu'en 2020. Le propriétaire actuel exploite avec succès le domaine en faisant appel à des entreprises spécialisées pour environ la moitié des travaux viticoles annuels. Les tâches restantes pourraient être aisément assurées par un salarié à temps partiel, et des candidats potentiels pourront être présentés à l'acquéreur si souhaité.

Les installations de vinification et de production sont pleinement opérationnelles et parfaitement entretenues, permettant une reprise immédiate de l'activité. Le matériel viticole et vinicole, ainsi qu'un stock de vin, peuvent être acquis séparément et ne sont pas inclus dans le prix de vente.

Chais et bâtiments d'exploitation

- \* Premier chai datant de 1930 offrant 84 m<sup>2</sup> au sol ainsi qu'un bureau de 34 m<sup>2</sup> à l'étage.
- \* Second chai attenant à la maison (67 m<sup>2</sup>), équipé de cinq cuves inox thermorégulées de 100 hl chacune et d'une cuve de stockage inox de 85 hl.
- \* Grand chai de 229 m<sup>2</sup> comprenant un espace de réception de 58 m<sup>2</sup> et un chai à barriques de 171 m<sup>2</sup>.
- \* Hangar de séchage et de stockage de 156 m<sup>2</sup>.
- \* Local phytosanitaire de 20 m<sup>2</sup>.

La maison d'habitation

La résidence principale offre environ 240 m<sup>2</sup> habitables et bénéficie d'un jardin de 850 m<sup>2</sup>, d'une terrasse exposée plein sud d'environ 30 m<sup>2</sup> ainsi que d'espaces extérieurs complémentaires.

Rez-de-chaussée :

- \* Hall d'entrée : 21 m<sup>2</sup>
- \* Salle à manger : 27 m<sup>2</sup>